

Årsredovisning 2025

Brf Åsens oas

769610-3410

KME, WDF, Sl, JH — Powered by TellusTalk: ID 2yefq8w



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åsens oas

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lånekassan 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Inteckningsvägen 79-85. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945. Föreningen har 2 hyreslägenheter om 99 kvm och 22 bostadsrätter om 1 047 kvm. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 146 kvm. I föreningen finns även 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök

Styrelsens sammansättning

William Di Francesco	Ordförande
Julia Hahrs	Styrelseledamot
Sophie Israelsson	Styrelseledamot
Ignacio Andres Varas Monsalves	Suppleant
Katja Lindeberg	Suppleant

Valberedning

Gustav Luther

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av minst två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Kurt Magnus Emilsson Revisor BoRevision AB
Carina Westlund Myrén Revisorssuppleant BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Renovering entrétrappor
Fönsterrenovering
- 2015 ● Målning av balkonger
- 2016 ● Spolat/filmat rör i källare
Fällt träd
- 2017 ● Nya entrédörrar
Rörinspektion
Stamspolning
Nytt passersystem
- 2018 ● Ventilationskontroll
- 2019 ● Stambyte i källaren (relining av rör)
- 2020 ● Renovering av tvättstuga
Bytt gamla vattenventiler i källare
- 2022 ● Dränering av framsida
Bergvärme installerades
Breddad parkering i samband med bergvärmeinstallation
- 2024 ● OVK
- 2025 ● Slipning och omlackering entrédörrar (utvändigt)
Randonmätning

Planerade underhåll

- 2026 ● Stamspolning
Besikta balkonger

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Fortum
El	Ellevio
Fastighetsskötsel	ADB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Renovering entrédörrar	MQ Måleri
Städning trapphus och tvättstuga	Monmeday
Städning trapphus och tvättstuga	Smart förvaltning Sverige AB
Underhåll bergvärmepump	Indoor Energy Services Sweden AB
Vatten, avlopp och sophämtning	Stockholm vatten och avlopp

Övrig verksamhetsinformation

Under året har följande övriga underhållsåtgärder och förbättringar genomförts:

- Underhållsplanen har uppdaterats i samråd med föreningens fastighetsskötare.
- Ordningsregler och städinstruktioner för tvättstugan har uppdaterats.
- Nya skyltar för återvinning och parkering har installerats.
- Plantering av ny häck vid parkeringen samt förbättring av gräsmattan på fastighetens framsida har genomförts.
- Nedre delen av stuprör på framsidan har bytts ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet för år 2025 är bättre än resultatet för 2024.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Höjda årsavgifter med 10%. Hyran för föreningens två hyresrätter höjdes med 4,7%.

Förändringar i avtal

MQ Måleri är ny leverantör för året och renoverade våra entrédörrar utvändigt. Vissa lån har bundits för att bättre kunna planera kommande kostnader.

Övriga uppgifter

Styrelsen hade under 2025 ett fokus på att se över föreningens ekonomi. Arbetet omfattade bland annat en genomgång av vissa avtal samt en uppdatering av underhållsplanen i syfte att planera för kommande utgifter. Under året inhämtades även offerter avseende fastighetsförsäkring, varvid styrelsen beslutade att behålla nuvarande försäkring. Delar av föreningens lån bands i syfte att skapa större förutsägbarhet och underlätta kostnadsplaneringen. Arbetet har skett inom ramen för styrelseuppdraget och i den takt som varit möjlig.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 071 608	1 053 073	976 413	905 026
Resultat efter fin. poster	-293 923	-376 099	-391 945	-965 656
Soliditet (%)	70	71	71	71
Yttre fond	4 352 602	3 684 316	3 016 030	3 049 319
Taxeringsvärde	33 600 000	39 000 000	39 000 000	39 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	787	723	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	78,2	77,2	77,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 344	7 344	7 344	7 344
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 710	6 710	6 710	6 710
Sparande / kvm totalyta, kr	-3	-98	-108	-62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	95	102	157	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	89	81	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	46	36	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	237	274	278
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	4,69	3,83	1,21
Räntekänslighet (%)	9,12	9,34	10,16	11,03

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Generellt har föreningens kostnader ökat något jämfört med föregående år, vilket är en förväntad utveckling till följd av inflation och indexuppräknings inom drift och förvaltning. Samtidigt har föreningens finansiella kostnader minskat under året. Delar av lånen har bundits för att skapa bättre förutsägbarhet i räntekostnaderna. Styrelsen har genomfört avgiftsjusteringar, inklusive hyresjusteringar. Ytterligare justeringar av avgifter och hyror kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	21 325 645	-	-	21 325 645
Upplåtelseavgifter	4 875 637	-	-	4 875 637
Fond, yttre underhåll	3 684 316	-	668 286	4 352 602
Balanserat resultat	-10 339 444	-376 099	-668 286	-11 383 829
Årets resultat	-376 099	376 099	-293 923	-293 923
Eget kapital	19 170 055	0	-293 923	18 876 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 383 829
Årets resultat	-293 923
Totalt	-11 677 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	668 286
Att från yttre fond i anspråk ta	-28 750
Balanseras i ny räkning	-12 317 288
	-11 677 752

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 071 606	1 053 071
Summa rörelseintäkter		1 071 606	1 053 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-711 625	-670 166
Övriga externa kostnader	8	-103 372	-113 038
Personalkostnader	9	-39 426	-39 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 684	-264 093
Summa rörelsekostnader		-1 116 106	-1 086 722
RÖRELSERESULTAT		-44 500	-33 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 945	18 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-260 368	-360 878
Summa finansiella poster		-249 423	-342 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-293 923	-376 099
ÅRETS RESULTAT		-293 923	-376 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	24 483 437	24 656 765
Maskiner och inventarier	12	1 403 947	1 492 303
Summa materiella anläggningstillgångar		25 887 384	26 149 068
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 887 384	26 149 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 020
Övriga fordringar	13	845	39 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 522	109 093
Summa kortfristiga fordringar		127 367	151 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		905 502	867 081
Summa kassa och bank		905 502	867 081
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 032 869	1 018 952
SUMMA TILLGÅNGAR		26 920 253	27 168 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 201 282	26 201 282
Fond för yttre underhåll		4 352 602	3 684 316
Summa bundet eget kapital		30 553 884	29 885 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 383 829	-10 339 444
Årets resultat		-293 923	-376 099
Summa fritt eget kapital		-11 677 752	-10 715 543
SUMMA EGET KAPITAL		18 876 132	19 170 055
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 263 833	0
Summa långfristiga skulder		3 263 833	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 425 366	7 689 199
Leverantörsskulder		72 730	33 711
Skatteskulder		80 496	77 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	201 696	197 799
Summa kortfristiga skulder		4 780 288	7 997 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 920 253	27 168 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 500	-33 651
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	261 684	264 093
	217 184	230 442
Erhållen ränta	10 594	18 430
Erlagd ränta	-260 587	-365 508
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 809	-116 635
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 855	-17 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 375	2 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 421	-131 792
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 421	-131 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	867 081	998 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	905 502	867 081

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åsens oas är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	808 722	789 091
Hysesintäkter, bostäder	162 212	157 284
Hysesintäkter, p-platser	57 504	57 072
Kabel-TV/Bredband	34 056	34 056
Övriga intäkter	9 112	15 568
Summa	1 071 606	1 053 071

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	36 016	34 559
Besiktning och service	39 476	32 927
Städning	28 902	54 773
Sotning	0	2 078
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	14 850
Trädgårdsarbete	1 841	1 662
Övrigt	500	0
Summa	106 735	140 849

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 964	5 001
Summa	20 964	5 001

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	28 750	0
Summa	28 750	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	109 058	117 445
Uppvärmning	91 655	101 993
Vatten	59 673	52 341
Sophämtning	30 080	26 572
Summa	290 466	298 351

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 405	40 540
Tomträttsavgälder	118 925	88 125
Kabel-TV/Bredband	59 004	58 180
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	264 710	225 965

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 407	2 302
Revisionsarvoden	22 000	21 500
Övriga förvaltningskostnader	19 736	31 059
Ekonomisk förvaltning	54 456	52 496
Serviceavgift brf organisation	5 773	5 681
Summa	103 372	113 038

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 425
Summa	39 426	39 425

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	259 492	360 625
Övriga räntekostnader	876	253
Summa	260 368	360 878

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 666 450	26 666 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 666 450	26 666 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 009 685	-1 836 357
Årets avskrivning	-173 328	-173 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 183 013	-2 009 685
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 483 437	24 656 765
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 333 258</i>	<i>9 333 258</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	22 800 000
Summa	33 600 000	39 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 758 075	1 758 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 758 075	1 758 075
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-265 772	-175 007
Årets avskrivning	-88 356	-90 765
Utgående ackumulerad avskrivning	-354 128	-265 772
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 403 947	1 492 303

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	785	39 698
Övriga fordringar	60	60
Summa	845	39 758

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 517	3 440
Fastighetsskötsel	3 144	3 023
Städning	9 634	0
Försäkringspremier	48 381	45 405
Kabel-TV/Bredband	14 930	14 736
Tomträtt	32 300	28 875
Förvaltning	14 265	13 614
Inkomsträntor	351	0
Summa	126 522	109 093

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,91 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2027-09-28	3,15 %	1 212 683	1 212 683
SEB	2028-09-28	3,28 %	2 051 150	2 051 150
SEB	2026-08-28	2,94 %	1 212 683	1 212 683
SEB	2026-08-28	2,94 %	1 212 683	1 212 683
Summa			7 689 199	7 689 199
Varav kortfristig del			4 425 366	7 689 199

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 689 199 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	16 598	17 412
Uppvärmning	9 528	10 141
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 020	24 018
Utgiftsräntor	6 396	6 615
Vatten	9 966	8 728
Löner	30 000	33 000
Sociala avgifter	9 426	10 369
Förutbetalda avgifter/hyror	94 762	87 516
Summa	201 696	197 799

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

10 188 024

2024-12-31

10 188 024

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-21.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

William Di Francesco
Ordförande

Julia Hahrs
Styrelseledamot

Sophie Israelsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision AB
Magnus Emilsson
Revisor

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Signering ÅR 2025 Brf Åsens oas

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Brf Åsens oas, 769610-3410 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31.pdf

Storlek: 876704 byte

Hashvärde SHA256:

1b559de38fc0b9f61973ea502a998d1665cfbc7960442cd597bd90ee18f672

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

Kurt Magnus Emilsson

Signerat med BankID 2026-03-31 06:15 Ref: 019d421a-04cd-72f6-93ef-d1caf13a0080

WILLIAM DI FRANCESCO

Signerat med BankID 2026-03-26 16:10 Ref: 019d2ab2-16ad-7be3-935e-7958400189f0

SOPHIE ISRAELSSON

Signerat med BankID 2026-03-23 12:58 Ref: 019d1a8f-96ea-7b36-93e7-2d0102f2ce00

JULIA HAHRS

Signerat med BankID 2026-03-23 12:32 Ref: 019d1a77-9fa0-7ed2-880f-6c94b1db31bd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åsens oas, org.nr. 769610-3410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åsens oas för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åsens oas för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

0

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-03-31 04:14:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.